



# **COMUNE DI ESINO LARIO**

Provincia di Lecco

## **REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale N. 20 del 30.9.2020

## INDICE

Articolo 1 - Oggetto _____	3
Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili _____	3
Articolo 3 - Aree fabbricabili divenute inedificabili _____	4
Articolo 4 - Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari _____	4
Articolo 5 - Riduzione d'imposta per immobili inagibili _____	4
Articolo 6 - Versamenti effettuati da un contitolare _____	5
Articolo 7 - Differimento del termine di versamento _____	5
Articolo 8 - Esenzione immobile oggetto di comodato _____	6
Articolo 9 - Versamenti minimi _____	6
Articolo 10 - Interessi moratori _____	6
Articolo 11 - Rimborsi e compensazione _____	6
Articolo 12 - Accertamento esecutivo e rateazione _____	7
Articolo 13 - Norme di raccordo _____	7
Articolo 14 - Entrata in vigore del regolamento _____	7

## **Articolo 1 – Oggetto.**

Il presente regolamento, adottato nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU).

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, i regolamenti comunali e le altre disposizioni normative che non siano incompatibili con la nuova disciplina IMU.

## **Articolo 2 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili.**

La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dal Consiglio Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. Ai fini della predetta determinazione dei valori venali si ha riguardo alla zona territoriale di ubicazione, agli indici di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, il Consiglio Comunale può approvare periodicamente e per zone omogenee i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. È fatto salvo in capo al Comune il potere di accertamento con valori superiori a quelli deliberati purché questi emergano da perizie o rogiti.

Nei casi di interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, nonché nei casi di utilizzo edificatorio dell'area, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ovvero è iscritto in catasto indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Sono escluse da imposizione le aree pertinenziali di fabbricati già edificati e iscritti o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano, intese come tali le aree facenti parte dello stesso lotto edificatorio del fabbricato e a questo unitariamente accatastate, destinate funzionalmente e soggettivamente a servizio del fabbricato e della sua volumetria edificata come risultante dai titoli edilizi rilasciati, prive di autonomo valore di mercato e irrilevanti, in termini di cubatura o volume minimo, tali da non consentirne una destinazione autonoma.

Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

### **Articolo 3 – Aree fabbricabili divenute inedificabili.**

Su richiesta dell'interessato, il funzionario responsabile dispone il rimborso dell'imposta pagata esclusivamente in riferimento all'anno in corso, per le aree divenute inedificabili a seguito di approvazione definitiva di varianti agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure per vincoli imposti da leggi statali o regionali, successivamente al pagamento dell'imposta. Il diritto al rimborso è riconosciuto a condizione che non vi sia stata o non vi sia in atto alcuna utilizzazione edificatoria, neppure abusiva, dell'area interessata o di una sua parte, a prescindere dagli eventuali provvedimenti amministrativi adottati in merito all'abuso.

Il rimborso è pari alla differenza tra l'imposta versata sul valore venale dell'area edificabile e l'imposta che sarebbe dovuta sulla base del reddito dominicale del terreno.

La relativa istanza di rimborso deve essere presentata, a pena di decadenza, entro cinque anni dalla data in cui l'area è divenuta inedificabile ai sensi del comma 1 del presente articolo.

### **Articolo 4 – Abitazione posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari.**

Si considera abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che trasferiscono la propria residenza dal Comune di Esino Lario a un istituto di ricovero o sanitario a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata a una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze, limitatamente a una unità classificata in ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7, anche se accatastate unitamente all'abitazione.

### **Articolo 5 – Riduzione d'imposta per immobili inagibili.**

La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale presupposto.

L'inagibilità consiste in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simili), non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, bensì con interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere *c*) e *d*), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il fabbricato è pertanto da ritenersi inagibile ove ricorra una delle condizioni di fatiscenza sopravvenuta quali:

- fondazioni con gravi lesioni che possono compromettere la stabilità dell'edificio;
- strutture orizzontali (solai e tetto di copertura) con gravi lesioni che possano costituire pericolo a cose o persone, con rischi di crollo;
- strutture di collegamento e strutture verticali con gravi lesioni che possano costituire pericolo e possano far presagire danni a cose o persone, con rischi di crollo parziale o totale;
- edifici per i quali è stata emessa ordinanza sindacale di demolizione o ripristino atta ad evitare danni a cose o persone.

Se il fabbricato è costituito da più unità immobiliari, catastalmente autonome o anche con diversa destinazione, la riduzione è applicata alle sole unità immobiliari dichiarate inagibili.

Lo stato di inagibilità può essere accertato:

- da perizia dell'Ufficio tecnico comunale, su richiesta e con spese a carico del possessore, che allega idonea documentazione;
- da parte del contribuente, mediante presentazione al Servizio Tributi di una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, contenente analitica descrizione relativa allo stato dell'immobile e motivazione delle cause di degrado e corredata da perizia di tecnico abilitato attestante lo stato di inagibilità del fabbricato, con espresso riferimento ai presupposti di cui al comma 2; il Servizio Tributi si riserva di sottoporre tali atti al Servizio Tecnico per la verifica di veridicità, da effettuarsi eventualmente anche tramite sopralluogo; nel caso di dichiarazione mendace verranno applicate tutte le penalità previste dalla legge e dai regolamenti comunali, oltre che il recupero della maggiore imposta dovuta e non versata.

In ogni caso, la riduzione prevista al precedente comma 1 si applica dalla data in cui è stata presentata la richiesta di perizia da effettuarsi da parte dell'Ufficio tecnico comunale ai sensi del comma 4, lettera a), e sempre che essa abbia accertato l'inagibilità, ovvero dalla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del comma 4, lettera b).

La cessata situazione di inagibilità deve essere dichiarata al Comune.

Mantengono efficacia, ai fini della riduzione, le dichiarazioni presentate in materia di ICI e IMU in precedenti annualità d'imposta sempre che le condizioni di inagibilità risultino conformi a quanto previsto dal presente articolo.

#### **Articolo 6 – Versamenti effettuati da un contitolare.**

I versamenti dell'imposta municipale propria si considerano regolarmente effettuati anche se corrisposti da un contitolare per conto degli altri, a condizione che ne sia data comunicazione al Comune.

#### **Articolo 7 – Differimento del termine di versamento.**

Nel caso di decesso del contribuente avvenuto nel primo semestre dell'anno, gli eredi, esclusivamente in riferimento alla quota di spettanza comunale, possono effettuare il versamento in acconto, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi stessi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine di versamento previsto per il saldo d'imposta. Nel caso di decesso avvenuto nel secondo semestre dell'anno gli eredi, esclusivamente in riferimento alla quota di spettanza comunale, possono effettuare il versamento a saldo, sia con riferimento all'imposta dovuta dal *de cuius* sia a quella dovuta dagli eredi, relativa agli immobili pervenuti in successione, entro il termine previsto per l'acconto d'imposta relativo all'anno successivo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale, i termini ordinari di versamento dell'imposta, esclusivamente in riferimento alla quota di spettanza comunale, possono essere differiti per i soggetti passivi interessati da gravi calamità naturali, gravi emergenze sanitarie e altri gravi eventi di natura straordinaria, anche limitatamente a determinate aree del territorio comunale.

## **Articolo 8 – Esenzione immobile oggetto di comodato.**

Sono esenti gli immobili oggetto di comodato gratuito registrato, conferiti al Comune o altro ente territoriale, destinati esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali.

Sono esenti i fabbricati dati in comodato gratuito registrato a enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi.

L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una comunicazione redatta su modello predisposto dal Comune, da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.

L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Le esenzioni disposte ai sensi del presente articolo non si applicano alle quote IMU di spettanza statale.

## **Articolo 9 – Versamenti minimi.**

L'imposta non è dovuta qualora essa sia uguale o inferiore a 6 euro. Tale importo si intende riferito all'imposta complessivamente dovuta per l'anno e non alle singole rate di acconto e di saldo.

## **Articolo 10 – Interessi moratori.**

Sulle somme dovute a titolo d'imposta municipale propria a seguito di violazioni contestate si applicano gli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di **3 (tre)** punti percentuali. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.

## **Articolo 11 – Rimborsi e compensazione.**

Sulle somme da rimborsare sono corrisposti gli interessi nella misura pari al tasso legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dalla data dell'eseguito versamento.

Il provvedimento di rimborso deve essere emanato entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

Non si dà luogo al rimborso di importi uguali o inferiori al versamento minimo di cui all'articolo 9.

Le somme da rimborsare possono, su richiesta del contribuente formulata nell'istanza di rimborso, essere compensate con gli importi dovuti dal contribuente al Comune stesso a titolo di imposta municipale propria. La compensazione è subordinata alla notifica del provvedimento di accoglimento del rimborso e con esso comunicata.

L'obbligazione tributaria di importo non superiore a euro mille può essere estinta, purché non sia intervenuta decadenza del diritto al rimborso, mediante compensazione tra

credito e debito IMU, fermo restando il divieto di compensazione tra quota statale e quota comunale dell'IMU. Il contribuente che intende avvalersi della compensazione presenta apposta comunicazione, su modulo predisposto dal Comune, almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto per il versamento dell'imposta dovuta. Rimane impregiudicata la possibilità di accertamento a seguito della verifica delle comunicazioni presentate dal contribuente.

È ammesso l'accollo del debito d'imposta altrui senza liberazione del contribuente originario, previa comunicazione da presentare su modulo predisposto dal Comune. È fatto divieto di estinguere il debito accollato mediante compensazione con crediti dell'accollante.

### **Articolo 12 – Accertamento esecutivo e rateazione.**

L'attività di controllo è effettuata secondo le modalità disciplinate dalla Legge 296 del 2006 e dalla Legge 160 del 2019.

Nell'attività di recupero non si dà luogo a emissione dell'avviso di accertamento esecutivo quando l'importo dello stesso, eventualmente riferito a più annualità, relativamente a imposta, sanzione e interessi, non supera euro **12,00**.

Il Comune, o il soggetto affidatario che decorso il termine ultimo per il pagamento procederà alla riscossione, concede, su richiesta del contribuente che versi in una situazione di temporanea e obiettiva difficoltà, la rateazione del pagamento delle somme dovute secondo le condizioni e le modalità stabilite nel Regolamento comunale generale delle Entrate o da altra fonte regolamentare applicabile.

### **Articolo 13 – Norme di raccordo.**

Il presente regolamento si adegua automaticamente alle modificazioni della normativa statale ed europea. I richiami e le citazioni di norme contenute nel presente regolamento si devono intendere riferiti al testo vigente delle norme stesse. Per il trattamento impositivo degli immobili posseduti e utilizzati da soggetti la cui attività è riconducibile alla disciplina recata dal D.Lgs. 117/2017 e ss. mm. e ii., si richiamano integralmente le norme dettate da tale fonte normativa che incidono sulla ricognizione delle fattispecie impositive stesse.

Sono abrogate le disposizioni di autonomia normativa del Comune confliggenti con quelle recate dal presente regolamento. È espressamente confermata la vigenza della disciplina dell'accertamento in materia di IMU dettata dal Regolamento per la disciplina dell'imposta unica municipale "IUC" del Comune di Esino Lario.

### **Articolo 14 – Entrata in vigore del regolamento.**

Il presente regolamento entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio 2020.